



Presentado en este Ayuntamiento con fecha de 24 de Septiembre de 2020, propuesta de Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la actuación de ordenación AO-3, antigua Unión Vinícola Alcohólica (UVA), a suscribir por D. Manuel Dorado Cortés, Administrador único de la entidad mercantil RESA COLLANTES SUR, SL, con CIF B-41267675 y D. José Luis Sanz Ruiz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, cuyo objeto es determinar el sistema de ejecución del ámbito conforme a la regulación legal establecida para el supuesto de propietario único, mediante el cambio del sistema de gestión de la AO-3 y su trámite conforme al artículo 138 de la LOUA, manteniendo el resto de parámetros de la Ficha de Planeamiento.

Visto el contenido del informe técnico favorable evacuado por el Arquitecto Municipal con fecha 28/09/2020 <https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/zUgyHYTmTGM9mSmFFs/krg==> y el informe Jurídico favorable evacuado al efecto por el Secretario General con fecha 28/08/2020 <https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K+SICGZ/4tsWIPQ7E8Mblw==>, se somete el documento, en su redacción actual, a información pública mediante anuncio insertado en el BOP de Sevilla por un plazo de veinte días hábiles, al objeto de que por cualquier interesado puedan presentarse las alegaciones o sugerencias que se estimen convenientes. A su vez, el documento propuesto se inserta para su pública difusión en el portal de transparencia de este Ayuntamiento de Tomares.

"CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN RELATIVO A LA ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN AO-3, ANTIGUA UNIÓN VINÍCOLA ALCOHOLERA (UVA), PARA EL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DE EXPROPIACIÓN A COMPENSACIÓN Y SU GESTIÓN, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 138 LOUA (PROPIETARIO ÚNICO). En la Ciudad de Tomares, a 24 de septiembre de 2020

COMPARECEN

De una parte, **D. JOSÉ LUIS SANZ RUIZ**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tomares.

De otra parte, **D. MANUEL DORADO CORTÉS**, Administrador único de la entidad mercantil RESA COLLANTES SUR, SL.

INTERVIENEN

D. **JOSÉ LUIS SANZ RUIZ**, en su condición de representante del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOMARES**, conforme dispone el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. **MANUEL DORADO CORTÉS**, en nombre y representación de la entidad mercantil **RESA COLLANTES SUR SL**, con CIF B-41267675 y domicilio en Sevilla, Gran Plaza núm. 2 (41005). Fue constituida en Sevilla el día 17 de septiembre de 1988, ante el Notario don Rafael Leña Fernández, al núm. 2.778 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Sevilla, al tomo 1.051, folio 57, hoja SE-15.592, inscripción 1ª. La representación actual la ostenta en virtud de la escritura de adaptación y modificación de estatutos y ratificación de cargos, otorgada con fecha 28 de mayo de 1998 ante el Notario de Sevilla don Francisco Rosales de Salamanca, al núm. 1.886 de su protocolo e inscrita al tomo 1.801, folio 62, sección 8, hoja SE-14.981, inscripción 2ª.

Interviene en el presente acto el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, don Antonio Díaz Arroyo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		



Las partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar este acto y vincular por el mismo a las entidades a las que legítimamente representan, formalizan el presente convenio urbanístico y, a tal efecto,

EXPONEN

I. Que el Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía el 16 de diciembre de 2005, establece para el ámbito de la ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN AO-3, entre otras las siguientes determinaciones:

- Clasificación: Suelo urbano no consolidado (SUNC).
- Calificación: Residencial con tipología en Bloque Cerrado, subzona 3 (BC-3).
- Sistema de actuación: Expropiación.
- Documentos de desarrollo: PERI para el caso de modificar algunas determinaciones y, para el caso de no modificar las determinaciones de la ficha de planeamiento, Estudio de Detalle y/o Proyecto de Edificación completo.
- Programación: Primer cuatrienio.

II. RESA COLLANTES SL es propietaria de la finca de la que se anexa nota simple como ANEXO 1 de este convenio, que responde a la siguiente descripción:

Suerte de tierra, en Término de Tomares, procedente de la suerte denominada Algarrobo, con una superficie según el Registro de la Propiedad de setenta áreas y veinticinco centiáreas y real, según medición reciente, de ochenta áreas aproximadamente, después de segregación realizada. Linda al Sur o fachada, con la carretera de Bormujos a Tomares en línea de ciento seis metros; al Este o derecha entrando, con finca segregada de la que se describe propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Tomares; por el Oeste e izquierda, con las traseras de las casas de la Calle José Luis Navarro Caro; y por el Norte o fondo, con la finca segregada del Excmo. Ayuntamiento de Tomares.

Sobre esta finca existen construidos varios cuerpos de edificios dedicados a lo que fue bodega, almacén, laboratorio y planta de fabricación y embotellado de vinos y licores, con una superficie construida de cuatro mil metros cuadrados aproximadamente.

Inscrita la finca en el Registro de la Propiedad nº 3 de Sevilla, por la 4ª de la finca 622 cuadruplicado, al folio 8 vuelto, del tomo 1.111, libro 13 de Tomares, con mayor cabida y otra descripción.

Datos de la inscripción actual, Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, finca 622, tomo 1356, libro 65, folio 57.

III. Que el ámbito de la Actuación de Ordenación AO-3 se ha definido sobre la geometría de la finca descrita en el expositivo anterior, de tal forma que existe coincidencia entre el ámbito de la actuación y la propiedad de RESA COLLANTES SUR SL, por lo que se encuentra legitimada para concertar mediante el correspondiente convenio urbanístico, su ejecución por el sistema de compensación, todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 95 y 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La finca registral actual, en su configuración de superficie y geometría (objeto de ordenación en el PGOU) proviene de las distintas segregaciones de la finca de origen en función del desarrollo urbanístico de los sectores o áreas colindantes, incluso con utilización de parte de su extensión actual para el desarrollo de los espacios libres y viarios incorporados a la red viaria municipal.

La citada finca, propiedad de RESA COLLANTES SUR SL, representa el 100 % de los terrenos que conforman la unidad reparcelable de la AO-3, habida cuenta que la superficie total de la actuación de ordenación es de ocho mil metros cuadrados.

Se adjunta al presente convenio como ANEXO 2 plano en el que se superpone la parcela catastral, registral y la finca resultante de la reciente medición, así como la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución AO-3, en el que se puede comprobar que toda la finca propiedad de RESA COLLANTES SUR SL queda incluida dentro del ámbito. La delimitación del ámbito contenida en este anexo se corresponde con la delimitación del ámbito objeto del presente convenio.

IV. Transcurridos más de 14 años desde la programación de su ejecución, al día de la fecha el solar existente sigue suponiendo un vacío muy significativo dentro del casco urbano del municipio; colapsando la trama urbana y formalizando un espacio al que es necesario dotar de los espacios libres y viarios que se recogen en el planeamiento.

A tal efecto, RESA COLLANTES SUR SL formalizará en las cesiones obligatorias al Excmo. Ayuntamiento de Tomares tal y como se recogen en la ficha del PGOU. Con esta propuesta, se trata de aplicar el espíritu de toda la normativa urbanística reciente, que hace especial hincapié en el concepto de regeneración de espacios

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		





Ayuntamiento de Tomares

urbanos consolidados (la ciudad original), para evitar la desconsolidación de los cascos y el crecimiento disperso. De acuerdo con estos antecedentes, las partes declaran expresamente cumplidos los plazos programados para el desarrollo del proyecto urbanístico que preveía el Plan General de Ordenación Urbanística. Con el paso de los años, los socios que integran la entidad titular del suelo han tenido la necesidad de patrimonializar su propiedad y, para ello, han suscrito un contrato privado de compraventa con una sociedad a la que confían la gestión del proyecto inmobiliario que se describe más adelante en el presente convenio, de tal forma que el accionariado de RESA COLLANTES SUR SL, mercantil propietaria de la finca, estará compuesto en breve por una reconocida empresa promotora, cuya intención es reactivar e impulsar el desarrollo inmobiliario de la AO-3.

En concreto, se encuentra interesada en agilizar el desarrollo de los suelos incluidos en el ámbito de la AO-3 para poder materializar los aprovechamientos que les corresponden en la actuación, habida cuenta de su estratégica situación en el casco urbano del municipio y la conveniencia de superar el pasado industrial de estos terrenos, para de este modo poner en valor el uso residencial con destino a vivienda protegida. En consecuencia con lo anterior, tiene interés en iniciar el trámite para el cambio de sistema de gestión, pasando de expropiación a compensación, para su ejecución como propietario único.

Como trámite indispensable para el cambio de sistema proyectado, la propiedad tramitará un Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución, tal como se determina en los artículos 18, 105 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

V. De conformidad con todo lo expuesto, el presente convenio tiene como objetivo determinar el sistema de ejecución del ámbito conforme a la regulación legal establecida para el supuesto de propietario único, mediante el cambio del sistema de gestión de la AO-3 y su trámite conforme al artículo 138 de la LOUA, manteniendo el resto de parámetros de la Ficha de Planeamiento, a saber:

Objetivos del PGOU:

1. Construcción de Viviendas Protegidas. El 100 % de las viviendas a promover se encuentran sometidas a algún régimen legal de vivienda protegida.
2. Cambio de uso actual industrial a residencial, este objetivo se consigue con la ejecución de la previsión del PGOU.
3. Añadir a la plaza de La Alegría 177 m² pasando a ser exenta.
4. Conectar la calle Antonio Ortega Rissis con la calle Mariana Pineda, actuales Calles Navarro Caro y la Uva.
5. Generar la dotación de aparcamientos a las calles de la Cepa y Navarro Caro.


Determinaciones urbanísticas:

- Clasificación del suelo: Urbano no consolidado.
- Uso Global: Residencial.
- Superficie de la AO-3: 8.000 m².
- Aprovechamiento Medio: 0.668 UA/m².
- Aprovechamiento Objetivo: 5.342 UA.
- Aprovechamiento Subjetivo: 4807,8 UA.
- Aprovechamiento vivienda protegida: 5.342 UA.
- Cesión Ayuntamiento: 534,2 UA.
- Edificabilidad total: 9.540 m²e.
- Edificabilidad en vivienda protegida: 9.540 m²e (80 viviendas).
- Coeficiente de Edificabilidad: 1.19 m²e / sobre zona de uso global.
- Número máximo de viviendas: 80.
- Densidad: 100 viviendas/ha.
- Tipología edificatoria: Edificación en bloque cerrado, subzona 3 (BC-3).

Documentos de desarrollo.

PERI para el caso de modificar algunas determinaciones y, para el caso de no modificar las determinaciones de la ficha de planeamiento, Estudio de Detalle y/o Proyecto de Edificación completo.

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		



VI. Superadas las previsiones del PGOU sobre esta actuación de ordenación concreta, la iniciativa privada (titular de los terrenos) ve la oportunidad y tiene interés en abordar el proyecto urbanístico e inmobiliario. Consideran ambas partes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, que sus voluntades pueden satisfacerse, mediante la concertación de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión, mecanismo a través del cual, compatibilizando las determinaciones y ordenación previstas en el PGOU con un cambio del sistema de actuación previamente determinado, se permita llevar a cabo la ejecución urbanística de la AO-3.

VII. Como tiene establecida la jurisprudencia, el ámbito funcional de los convenios urbanísticos se concreta en facilitar la gestión del planeamiento, pero no en la de articular un nuevo sistema al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tienden a completar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes, facilitando la gestión y salvando lo obstáculos que puedan aparecer en determinada actuación urbanística. En sentido contrario, no puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social e irrenunciable de los poderes públicos que la tienen legalmente atribuida.

Los convenios tienen una naturaleza contractual y carácter administrativo, son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La jurisprudencia viene considerando a estos documentos como auténticos contratos administrativos, al amparo de lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y el propio Consejo Consultivo de Andalucía los califica de contratos administrativos especiales. Por todo ello, la normativa aplicable a estos convenios será la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, supletoriamente, la Ley de Contratos del Sector Público.

VIII. El presente convenio urbanístico de planeamiento y gestión plasma los acuerdos alcanzados entre la entidad titular de los terrenos que integran la Actuación de Ordenación AO-3 y el Ayuntamiento de Tomares, a fin de agilizar la gestión y ejecución urbanística que habilite el acceso de los vecinos a una vivienda protegida y, de este modo, poder cubrir la fuerte demanda existente.

Para ello, el Ayuntamiento de Tomares se acoge a la posibilidad contenida en el artículo 108.1, párrafo segundo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dispone que la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del 50 % de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión. Como se ha expuesto, estas circunstancias concurren efectivamente en el ámbito de la AO-3.

Y, en consideración lo expuesto, las partes tras el oportuno proceso de diálogo y negociación, entendiendo que los objetivos son perfectamente compatibles entre sí, y que el acuerdo resulta beneficioso tanto para el interés público como para el legítimo interés privado, las partes libre y voluntariamente formalizan el presente convenio urbanístico, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y todo ello en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto y ámbito.

El presente convenio tiene como objeto el cambio de sistema de gestión de la unidad de actuación correspondiente a la Actuación de Ordenación AO-3 del PGOU de Tomares, a la que se circunscribe este convenio como ámbito. En concreto, su finalidad es concertar la sustitución del sistema de gestión por expropiación, previsto inicialmente en el PGOU, por el sistema de compensación en su modalidad de propietario único, al concurrir las condiciones necesarias para ello recogidas en el artículo 138 de la LOUA, mediante la presentación simultánea del Proyecto de Reparcelación de la Actuación de Ordenación AO-3, y del Proyecto de Urbanización o, documento equivalente que le sustituya (obras complementarias a la edificación), en el plazo previsto en la estipulación quinta.

En virtud de lo anterior, la propiedad queda eximida de la exigencia legal de constituir una junta de compensación para la ejecución del sistema, por lo que la reparcelación se efectuará por acuerdo del único propietario de la actuación, sin necesidad de acudir a la entidad urbanística señalada.

SEGUNDA. Trámites urbanísticos.

RESA COLLANTES SUR SL, en su condición de entidad propietaria única de los terrenos incluidos en la Actuación de Ordenación AO-3, y el Excmo. Ayuntamiento de Tomares, en su condición de Administración actuante, se comprometen a realizar todos los trámites necesarios para que, a través de la técnica de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, se puedan definir y salvaguardar los derechos y obligaciones de los suelos afectados por la ordenación del ámbito de la actuación, conforme a los artículos 18, 105 y 106 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		





Ayuntamiento de Tomares

TERCERA. Urbanización.

Al tratarse de un suelo urbano no consolidado, requiere de obras de urbanización necesarias para adquirir la condición de solar, a tal efecto RESA COLLANTES SUR SL redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización o, en su defecto, una separata del Proyecto de Edificación conjunto, referida a los costes complementarios de urbanización.

Se establecen para las obras de urbanización las siguientes consideraciones generales:


- El ámbito de la actuación será el definido por la superficie de la unidad de ejecución, sin perjuicio de lo anterior la superficie de asfaltado y reposiciones necesarias se prolongará hasta el bordillo de la acera opuesta al ámbito y colindantes.
- Dentro de los objetivos de la ficha de planeamiento se establece que la plaza de la alegría presente un carácter unitario, para lo cual trataremos los 177 m² que se incorporan a la misma con un acabado de capa y cubierta vegetal que compense el pavimento duro que presenta el resto de la plaza dotando así a la plaza de un aspecto más amable.
- Las obras de urbanización del borde de la actuación resolverán los encuentros con las parcelas colindantes y los espacios públicos de tal manera que sea gradual e integrando y dando continuidad a la totalidad del espacio privado y público.
- La circulación interior del área se resolverá con espacios libres verdes con capa y cubierta vegetal, con objeto de mitigar el calor urbano, dotada de recorridos accesibles que conecten los espacios generados con la actuación. Las diferencias de cotas existentes en el ámbito se resolverán mediante bancadas verdes y con criterios de accesibilidad universal, posibilitando el tránsito de las personas con movilidad reducida y generando recorridos de sombra.
- Las redes de los distintos servicios no tendrán impacto paisajístico puesto que quedarán soterradas de acuerdo con los criterios que establezcan las suministradoras.
- La iluminación de los espacios públicos se dotará de luminarias que favorezcan la disminución y control de la contaminación lumínica, así como la unificación de suministros eléctricos para el ahorro de costes fijos en la factura eléctrica.
- El proyecto inmobiliario contemplará una dotación comercial en el frente de Navarro Caro que posibilite el comercio de proximidad y la generación de actividad, favoreciendo el desarrollo económico de la zona y la creación de empleo. La formalización de la dotación se establecerá con la edificación de una zona porticada retranqueada 3 metros mejorando la imagen del conjunto y la permeabilidad con el espacio urbanizado.
- Las obras de urbanización, deberán reproducir fielmente el trazado previsto en el planeamiento, cuantitativamente las superficies destinadas a viales y espacios libres y cualitativamente estar perfectamente integrada en la traza urbana actual, con idéntico nivel de calidad y servicio.

CUARTA. Obras de edificación.

Al tratarse de un suelo con destino a vivienda protegida, y para su consideración en la redacción del correspondiente Proyecto de Edificación, se establecen las siguientes consideraciones generales:

- Se dotará a los edificios con energía fotovoltaica para autoconsumo, favoreciendo un desarrollo sostenible del conjunto, así como la reducción de emisiones de dióxido de carbono y de los consumos de energía con origen no renovable. Todas estas actuaciones contribuirán al cumplimiento de las políticas marco de energía y cambio climático 2021-2030 (marco 2030).
- Todas las viviendas contarán con plaza de garaje y trastero como anejo.
- Las viviendas serán todas exteriores con lo que se posibilita la formación de terrazas para dar cobertura a las nuevas necesidades generadas tras la aparición del COVID-19.
- Todas las viviendas contarán con lavadero, donde se instalará un sistema de aerotermia para el agua caliente sanitaria.
- Las viviendas irán dotadas de la preinstalación o instalación de AACC, debidamente integrada en la

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		



composición arquitectónica del edificio.

- Las viviendas preverán las instalaciones suficientes para abordar con normalidad las situaciones de teletrabajo y acceso a las nuevas tecnologías; primando las instalaciones de ámbito comunitario.
- Las estancias de las viviendas en todos los casos estarán por encima de la superficie mínima exigida para vivienda protegida.
- Los edificios contarán con zona de tendedero comunitario.
- El programa de la edificación contendrá viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios. Al menos una vivienda por bloque estará adaptada a personas con movilidad reducida.
- El conjunto proyectado contará con espacios de esparcimientos privados, tales como piscina y zona de juegos infantiles que dotarán de autosuficiencia de estos servicios a los usuarios de los edificios.
- Los edificios contarán con red separativa que optimice el aprovechamiento de las aguas pluviales en el riego de las zonas verdes del edificio.

QUINTA. Simultaneidad de las obras.

RESA COLLANTES SUR SL podrá, siempre con arreglo a las garantías que establezcan los servicios técnicos municipales, abordar las obras de edificación conjuntamente con las complementarias de urbanización, con la única condición de que esta simultaneidad esté debidamente avalada de acuerdo con las normas de aplicación y que las obras sean suficientes para la transformación del suelo a urbano consolidado, sin la necesidad explícita de estar recogidas en un Proyecto de Urbanización.

SEXTA. Plazos.

El plan de etapas que se establece será el siguiente:

- A. Estudio de Detalle y Delimitación de Unidad de Ejecución.
- B. Proyecto de Reparcelación.
- C. Proyecto de Urbanización o equivalente (separata de obras de urbanización complementarias).
- D. Proyecto Básico de Edificación de las tres manzanas M-1, M-2. Y M-3 y separata de calificación provisional.
- E. Plan de fases de la edificación residencial y ejecución de las áreas cesión obligatoria.
- F. Inicio de las obras de urbanización.
- G. Inicio de las obras de edificación.

La documentación referida al primer punto se deberá presentar en el plazo máximo de 15 días, contados desde el inicio del trámite de aprobación definitiva de este convenio.

El plazo máximo de presentación del Proyecto de Reparcelación será también de 15 días, contados desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y de la Delimitación de la Unidad de Ejecución.

El plazo para la presentación de la documentación recogida en los puntos C, D y E será de 30 días desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y Delimitación de Unidad de Ejecución.

El plazo de inicio de las actuaciones recogidas en los puntos F y G, será de 4 meses desde la obtención de las autorizaciones y licencias correspondientes.

SÉPTIMA. Régimen de las viviendas protegidas.

Con fecha 3 de julio de 2020, se ha publicado en el BOJA el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. En el referido plan se han establecido los ámbitos territoriales, los módulos para cada régimen de protección y otras determinaciones que configuran la regulación de la vivienda protegida en Andalucía. El plan ha reconocido la realidad del área metropolitana de Sevilla, incorporando a Tomares en el ámbito territorial segundo, en una razonable correspondencia a esa fuerte influencia y tensión en los precios de la vivienda que genera la proximidad con la capital. Los precios máximos de venta del ámbito territorial segundo posibilitan la ejecución de vivienda protegida de calidad y accesible.

La voluntad de RESA COLLANTES SUR SL es promover la totalidad de las viviendas calificadas en el régimen de vivienda protegida de precio limitado. No obstante lo anterior, la citada mercantil adquiere el compromiso frente al Ayuntamiento de adaptar los precios de las viviendas por debajo del límite legal de la calificación de precio limitado, en un 15 % de las unidades ejecutadas (doce unidades).

A tal efecto, el 5 % de las unidades (cuatro unidades) tendrán una reducción del precio de un 15 % sobre el precio máximo del régimen de vivienda de precio limitado. El 10% restante (ocho unidades) tendrán una reducción del precio en un 10 % sobre el precio máximo del régimen de vivienda de precio limitado.

Por otra parte, en consonancia con lo dispuesto en la estipulación siguiente y para dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 17.8 LOUA, con objeto de que el cincuenta por ciento de las viviendas que se corresponderían con los suelos donde se localizaría el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		





Ayuntamiento de Tomares

área de reparto que le corresponde a la Administración actuante, se destinaran a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas, por lo que conforme al vigente Plan Vive en Andalucía el 5 % de las unidades resultantes (cuatro unidades) tendrán la calificación de vivienda protegida en régimen especial.

Estas limitaciones de régimen y precio se deberán establecer obligatoriamente en las condiciones de calificación de las viviendas o en documento complementario a la misma, como condición trasladada y derivada del presente convenio.

OCTAVA. Aprovechamiento de cesión obligatoria.

El PGOU establece el desarrollo de la Actuación de Ordenación AO-3 sobre tres parcelas de suelo lucrativo, como quiera que no es objeto del presente convenio la modificación de ningún parámetro de la ficha de planeamiento, el Proyecto de Reparcelación no contemplará la creación de ninguna parcela específica para ubicar el 10 % de aprovechamiento de cesión obligatoria, por lo que, la ubicación de este aprovechamiento se localizará en proindiviso en una de las parcelas resultantes.

La normativa vigente prevé que, en determinados supuestos, la cesión pueda ser sustituida por el abono a la Administración actuante de la cantidad equivalente al valor en metálico del aprovechamiento. A este respecto el artículo 54.2.b LOUA señala:

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A.b, el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

La inexistencia (según el tenor gráfico de la ficha de planeamiento) de parcelas lucrativas donde poder concretar la cesión del aprovechamiento sin la generación de proindivisos, desaconseja llevar a cabo la cesión material de suelo, pues con ello se generarían compromisos recíprocos forzados, desaconsejables para una gestión eficaz del área. Por este motivo, el Estudio de Detalle deberá contener expresamente esta opción, fundamentada en la improcedencia de que la Administración comparta la promoción de una edificación destinada en su totalidad a vivienda protegida, asumiendo íntegramente esta obligación la mercantil promotora de la AO-3 en su totalidad.

Para ello, una vez realizado el cálculo conforme a la normativa de aplicación determinado por la LOUA como el valor del suelo suficiente, urbanizado, para materializar el 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto. Que en este caso se corresponde con 954 m² de techo de uso residencial con destino a vivienda protegida, que se debe valorar conforma a los criterios establecidos en el artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030. Para lo que se determina que el valor correspondiente a los metros cuadrados de cesión obligatoria, asciende a la cantidad de 237.513,40 € (doscientos treinta y siete mil quinientos trece euros con cuarenta céntimos), que resulta del siguiente cálculo:

1. Dado que la unidad de ejecución constituye por si misma un área de reparto, el aprovechamiento de la unidad coincide con su edificabilidad, por lo que a los efectos de determinar el 10 % del aprovechamiento medio de la unidad, éste se corresponde con el 10 % de la edificabilidad de la unidad de actuación, por lo que:


- Total edificabilidad de la Unidad: 9.540,00 m².
- 10 % cesión obligatoria: 954,00 m².

2. Valor de la Unidad de Aprovechamiento:

El régimen de las viviendas que se deben desarrollar en los metros de techo correspondientes a la administración, por determinación del artículo 17 de la LOUA así como por aplicación del Decreto 91/2020, determinan el valor de dicha cesión de aprovechamiento conforme a la siguiente relación:

- 1 UA = 1 m² / techo.
- La limitación legal del precio se establece sobre m² útil.

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		



- Coeficiente de paso del m² construido a m² útil = 1,30 para viviendas.
- 1 m² útil equivale a 1,30 m²t de vivienda y 1,10 m²t de local.

3. De esta forma, quedan determinados los metros cuadrados (construido y útil) de cada uno de los distintos regímenes y usos:

	S. Útil (m ² u)	Coef.	S. Const.	nº	S. Útil	S. Const.	Coef. Edif.	S. Edif.
VIVIENDA PL (incl. repercusión)	90,00	1,30	117,00	4,00	360,00	468,00	1,00	468,00
TRASTERO VINC VPL -Sótanos	8,00	1,10	8,80	4,00	32,00	35,20	0,00	0,00
GARAJE VINC VPL - Sótanos	25,00	1,10	27,50	4,00	100,00	110,00	0,00	0,00
VIVIENDA RE (incl. repercusión)	90,00	1,30	117,00	4,00	360,00	468,00	1,00	468,00
TRASTERO VINC VRE - Sótanos	8,00	1,10	8,80	4,00	32,00	35,20	0,00	0,00
GARAJE VINC VRE -Sótanos	25,00	1,10	27,50	4,00	100,00	110,00	0,00	0,00
LOCAL - P. Baja	16,36	1,10	18,00	1,00	16,36	18,00	1,00	18,00
					1.000,36	1.244,40		954,00

4. El precio máximo del m² útil, en los distintos regímenes y precios determinados, en función del límite del valor del suelo (15 % del módulo para vivienda con sus anejos vinculados, aparcamientos y trasteros y 30 % del módulo para locales), resulta:

**APLICACIÓN DE LOS
PRECIOS MÁXIMOS DE
VENTA**

MÓDULO (€/m²u)	760,00
TOMARES (GRUPO 2)	1,30

PRINCIPIO DE MAYOR E
INTENSIVO USO.

	S. Útil	M (€/m ² u)	Coef. Regimen	PMV (€/m ² u)	coef. PMV	Coef. SUELO	CESION	€
4 VIVIENDAS PL	360,00	988,00	2,00	1.976,00	1,00	0,15	0,10	106.704,00
4 TRASTEROS VINC VPL	32,00	988,00	2,00	1.976,00	0,60	0,15	0,10	5.690,88
4 GARAJES VINC VPL	100,00	988,00	2,00	1.976,00	0,60	0,15	0,10	17.784,00
4 VIVIENDAS RE	360,00	988,00	1,50	1.482,00	1,00	0,15	0,10	80.028,00
4 TRASTEROS VINC VRE	32,00	988,00	1,50	1.482,00	0,60	0,15	0,10	4.268,16
4 GARAJES VINC VRE	100,00	988,00	1,50	1.482,00	0,60	0,15	0,10	13.338,00
1 LOCAL	16,36	988,00	2,00	1.976,00	1,00	0,30	0,10	9.700,36

237.513,40

5. Se obtiene que el valor máximo del suelo de cesión del 10 % se correspondería con la cantidad de 237.513,40 €.

Asimismo, y por los motivos anteriormente referidos, se acuerda la sustitución a metálico del aprovechamiento municipal, opción que se estima debe redundar en una mejor gestión del patrimonio público de suelo. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio municipal de suelo.

En el programa financiero de la promoción se podrá prever el pago de la monetarización del 10 % de cesión obligatoria a través de financiación hipotecaria, para lo cual es imprescindible la inscripción de las fincas de resultado en el Registro de Propiedad. A tal efecto, la propiedad se compromete a presentar garantía suficiente, previamente al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y proceder al pago efectivo tras la inscripción de las fincas de resultado.

NOVENA. Liquidación por alteración legal de los precios máximos de venta.

La cantidad que se obtiene en la estipulación anterior responde directamente con la adopción del precio máximo de venta para las viviendas protegidas en el momento de la redacción del presente convenio, por lo que deberá entenderse como provisional. La citada cantidad quedará sujeta a la posterior liquidación si por modificación legal, los precios máximos de venta en las viviendas fueran corregidos al alza. La liquidación se produciría en el momento de la calificación provisional de las viviendas y en caso extremos con el otorgamiento de las licencias municipales de obra que correspondan.

DÉCIMA. Estudio de Detalle.

RESA COLLANTES SUR SL, con el fin de completar la ordenación pormenorizada de la Actuación de

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		





Ayuntamiento de Tomares

Ordenación AO-3 e incorporar en un instrumento de planeamiento los acuerdos del presente convenio, redactará un Estudio de Detalle, que deberá presentar conteniendo la totalidad de la documentación exigida por la normativa vigente ante el Ayuntamiento de Tomares para su tramitación y aprobación.

En este instrumento deberá contener expresamente la delimitación de la Unidad de Ejecución y la opción de la adquisición del aprovechamiento de cesión obligatoria por la entidad promotora, en los términos indicados anteriormente.

UNDÉCIMA. Sistema de actuación.

La aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Estudio de Detalle y la delimitación de Unidad de Ejecución conllevará la sustitución del sistema de expropiación por el de compensación para la urbanización de la Actuación de Ordenación AO-3 del PGOU de Tomares y la afectación real de los terrenos incluidos en la misma al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes a dicho sistema, conforme disponen los artículos 133 LOUA y 168 RGU, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el planeamiento a ejecutar, se trasladarán por subrogación real a las fincas de resultado adjudicadas al titular de la finca de origen de la que procedan.

Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Tomares, la expedición del documento municipal acreditativo del acuerdo de aprobación con el contenido señalado en el artículo 172 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, será título inscribible en el Registro de la Propiedad de las nuevas parcelas con subrogación real de las antiguas por las nuevas, con las exenciones fiscales que legalmente procedan. Las fincas resultantes y derechos adjudicados quedarán afectos con carácter real al pago de los costes y cargas inherentes al sistema de compensación y que se deriven del proceso de urbanización de los terrenos, en proporción al derecho de aprovechamiento en cada una de las parcelas resultantes de la urbanización adjudicadas.

Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar por ministerio de la ley con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación o documento equivalente que lo sustituya. Una vez que los propietarios firmantes reciban de la empresa constructora las obras de urbanización, instalaciones y resto de dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento, se cederán al Ayuntamiento en plazo no superior a tres meses contados desde la citada fecha de recepción por éstos. El periodo de garantía para responder, en proporción a las respectivas cuotas de participación, de los defectos de construcción será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

DUODÉCIMA. Compromisos.

Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Tomares, en virtud del presente convenio asume los siguientes compromisos:

- Tramitar con la diligencia debida el cambio de sistema de gestión del la Actuación de Ordenación AO-3 del PGOU.
- Previa solicitud de RESA COLLANTES SUR SL, o sociedad que la pueda sustituir en la condición de promotora, cumpliendo con los trámites legales oportunos y aportando las garantías legalmente previstas, otorgar las correspondientes licencias de edificación simultánea con las obras de urbanización complementarias en la Actuación, pudiendo de este modo terminarse las obras de urbanización simultáneamente con la edificación.
- Tramitar y aprobar, si procede, el Estudio de Detalle que se presente al efecto de materializar los acuerdos de este convenio en un instrumento de planeamiento, tal y como recoge la normativa vigente respecto a la posible monetarización del 10 % de aprovechamiento de cesión obligatoria, o la definición de la ubicación material del aprovechamiento de techo que legalmente corresponda.

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==		



- A establecer el criterio de sustitución sin aprovechamiento del artículo 112.4 en el desarrollo de la AO-3, toda vez que, por las circunstancias del desarrollo urbanístico de la ciudad, y sin documentación registral suficiente, parte de la finca propiedad de RESA COLLANTES SUR SL, al día de la firma del presente convenio se ha incorporado como acerados y viales al dominio público municipal.
- A la tramitación conjunta y simultánea de todos los proyectos que complementan la ordenación pormenorizada de la actuación y habilitan la obtención de las licencias de edificación, con la única limitación de los requisitos de exposición pública y jerarquía.

DECIMOTERCERA. Naturaleza jurídica.

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y, en lo no contemplado en él, se remite a lo previsto en la legislación urbanística que pueda resultar de aplicación y todo ello sin perjuicio de lo que también pueda resultar aplicable de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

DECIMOCUARTA. Transmisiones.

En el supuesto de transmisión de fincas que son objeto del presente convenio, RESA COLLANTES SUR SL se compromete a garantizar que el nuevo propietario se subroga en todos los derechos y obligaciones derivadas del mismo. A tal efecto, la mercantil promotora notificará fehacientemente al Ayuntamiento de Tomares en el plazo máximo de 15 días el hecho de la transmisión. La propiedad se obliga a recoger en la escritura pública de venta que la transmisión se hace con conocimiento de los derechos y obligaciones asumidas en el presente convenio urbanístico.

DECIMOQUINTA. Vigencia y eficacia.

Se determina expresamente el plazo de un año, desde la firma del presente convenio, para la consecución del cambio de sistema de gestión de la AO-3. El presente plazo podrá ser prorrogado por acuerdo expreso de las partes, en el caso de que a su finalización el cambio del sistema de gestión no se hubiera conseguido por alguna causa no imputable a la entidad promotora.

La validez y eficacia del presente convenio urbanístico queda condicionada a su debida tramitación, información pública y posterior aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Tomares.


Y en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, las partes lo formalizan mediante su firma en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento, a los efectos oportunos.

No obstante, la eficacia del presente documento queda supeditada a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Tomares, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como al cumplimiento de los requisitos formales precisos para la entrada en vigor de sus estipulaciones."

Lo que se hace público para general conocimiento conforme a lo dispuesto en los artículos 95.2, 3º y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sometiéndose a información pública durante el plazo de veinte días a partir de la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Asimismo publíquese en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Tomares, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, así como en el tablón de anuncios electrónico de este Ayuntamiento.

Tomares
EL ALCALDE
Fdo. Jose Luis Sanz Ruiz.

Código Seguro De Verificación:	iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	30/09/2020 10:21:12	
Observaciones		Página	10/10	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iqKocdTpHmGQZDsSrsxCbg==			